



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras

Concejalía de Urbanismo

PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

## **EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL Y LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

### **INFORME.**

*En Ciudad Real, septiembre de 2021*

Dada la problemática suscitada en el ámbito de aplicación de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (en adelante TAU), se ha pedido a este Servicio de Planeamiento, por parte de la Concejalía de Urbanismo, la emisión de un informe sobre esta técnica urbanística y la aplicación del **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL** (en adelante PGOU).

Vamos a definir varios aspectos que inciden en la aplicación de la técnica urbanística, que aplica las determinaciones del PGOU y con el objeto definido en el instrumento de ordenación municipal.

Por un lado tenemos la normativa vigente en la aprobación definitiva del PGOU y las aprobadas posteriormente, tanto estatales como autonómicas.

#### **A. ÁMBITO DE NORMATIVO DEL PGOU.**

Es importante conocer el marco regulador de la actividad urbanística y de ordenación del territorio.

Como punto de partida, las fechas de aprobación del PGOU son:

- 2 MAY 1997, por la C.P.U. de Ciudad Real.
- DOCM 16 MAY 1997, Acuerdo de aprobación definitiva.
- B.O.P. 4/6/1997, publicación de la normativa.

Indicar que el PGOU se desarrolla en base a la normativa vigente en Castilla-La Mancha, el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante TRLS92).

Posteriormente, tiene una gran trascendencia la Sentencia 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional, respecto al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (BOE n. 99 de 25/4/1997), tras los recursos de diversas Comunidades Autónomas (en adelante CCAA), donde un primer motivo de inconstitucionalidad radica en la incompetencia de las Cortes Generales para dictar una Ley del Suelo en los términos de la impugnada y por carecer de títulos competenciales para declarar básica la Ley en los términos de la Disposición final primera, apartado 1. En efecto, es conocido que la totalidad de las



**AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL**

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras

Concejalía de Urbanismo

PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

Comunidades Autónomas han asumido en el marco del art. 148.1.3 C.E. competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Resumiendo, el Estado no puede legislar sobre competencias autonómicas transferidas y asumidas por las CCAA.

En este momento Castilla-La Mancha no dispone de legislación propia en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, aprobando de manera urgente la Ley 5/1997, de 10 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que se aprueba por la Comunidad autónoma de Castilla-La Mancha (DOCM 33 de 18 de julio de 1997), y siendo la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante LOTAU98), publicada el 19 de junio de 1998 (DOCM nº 28), por tanto hasta la entrada en vigor de esta ley, es de aplicación la legislación estatal en el carácter no derogado por la sentencia 61/1997 y lo expuesto por la ley 5/1997, siendo el 20 de junio de 1998 cuando entra en vigor la LOTAU98 en Castilla-La Mancha. Posteriormente se realizan modificaciones de la ley y se publican textos refundidos de la LOTAU98.

Sin embargo los reglamentos estatales, siguen vigentes, de manera supletoria, hasta la entrada en vigor de los reglamentos que se aprueben en Castilla-La Mancha, siendo estos:

- Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (D.O.C.M. nº 137 de 30 de julio de 2004).
- Decreto 248/2004, de 14 09 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 179 de 28 de septiembre de 2004).
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 82, de 29 de abril de 2011).
- Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 82, de 29 de abril de 2011).

La Disposición transitoria Segunda de la LOTAU98, establece:



**AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL**

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras

Concejalía de Urbanismo

PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

*“Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.*

*1. Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento; si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley.*

*2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, los Municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido y alcance de dichas adaptaciones.*

*...”*

## **B. APLICACIÓN Y DETERMINACIÓN POR EL PGOU DE LA TAU.**

La aplicación de la TAU, se ajusta a la adquisición previa de derechos para ejercer plenamente la ejecución sobre el solar de la construcción definida en las normas urbanísticas, contenidos en la legislación estatal y autonómica.

Así el artículo 20.1.d) del TRLS92 establece que la ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de deberes legales y entre ellos el de *“Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.”*

De la misma manera en el artículo 23.1.b), respectos de las facultades urbanísticas de la propiedad:

*“Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por esta Ley.”*

La memoria del PGOU, identifica la situación y define los objetivos del PGOU.

Particularmente, determina y justifica el establecimiento de áreas de reparto en el suelo urbano (5.1) y se opta por áreas de reparto de tamaño medio haciéndolas coincidir con las distintas zonas homogéneas identificadas. Este supuesto hace que la mayor parte de las áreas de reparto fijadas tengan un carácter discontinuo. Así el área de reparto coincide sensiblemente con cada una de las calificaciones en todo el suelo urbano.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras

Concejalía de Urbanismo

PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

Para su determinación se han combinado un criterio de localización geográfica con otros de homogeneidad de usos.

Ante la ausencia de la ley urbanística autonómica, las reglas seguidas para delimitar las áreas de reparto en el Plan General son las establecidas con carácter supletorio por el art. 94.3 del TRLS92.

- a) En suelo urbano quedarán excluidos de las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o incluidos en él, aunque por claridad gráfica aparecen dentro de las áreas de reparto.
- b) En suelo urbanizable programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio, y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión, integran una sola área de reparto.
- c) En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integran una sola área de reparto.

En **suelo urbano**, cuando no se actúe a través de Unidades de Ejecución, los ajustes entre el aprovechamiento real permitido en una parcela y el susceptible de apropiación por parte del propietario de la misma se producirán, mediante acuerdo de adquisición, compra o cesión de los aprovechamientos precisos. El aprovechamiento susceptible de apropiación por parte del propietario se calculará conforme a lo dispuesto en el art. 2 del Real Decreto-ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (en adelante RDL 5/96) y en el epígrafe 5.2.4 de la Memoria del PGOU, y así se determina en el artículo 3.5.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU (en adelante NNUU).

“Art. 3.5.1.- Ajuste de aprovechamientos en suelo urbano

*1. En suelo urbano, cuando no se actúe a través de Unidades de Ejecución, los ajustes entre el aprovechamiento real permitido en una parcela y el susceptible de apropiación por parte del propietario de la misma se producirán, mediante acuerdo de adquisición, compra o cesión de los aprovechamientos precisos. El aprovechamiento susceptible de apropiación por parte del propietario se calculará conforme a lo dispuesto en el art. 2 del RDL 5/96 de siete de junio y en el epígrafe 5.2.4 de la Memoria.”*

El capítulo 5 del Título III, regula las transferencias de aprovechamiento.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras

Concejalía de Urbanismo

PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

Este artículo, establece las actuaciones asistemáticas en suelo urbano, no incluidas en unidades de ejecución, donde en la Memoria se indica la necesidad de mejorar las dotaciones públicas con el aumento del aprovechamiento en zonas homogéneas respecto al determinado en planeamientos anteriores. Por tanto es una determinación del PGOU para la obtención del suelo dotacional para la ciudad en aquellas zonas con déficits e identificadas en el planeamiento municipal.

Es necesario clarificar la terminología empleada en ese momento temporal:

Las actuaciones sistemáticas (regulado en el artículo 28 y ss del TRLS92) corresponden a aquellas actuaciones urbanísticas que se producen dentro de un polígono delimitado, recayendo no sobre fincas aisladas sino sobre terrenos comprendidos en la unidad de ejecución correspondiente, con la finalidad de ordenar el suelo urbano no consolidado o el suelo urbanizable.

Las actuaciones asistemáticas, (regulado en el artículo 185 y ss del TRLS92) tienen como objetivo actuaciones puntuales de dotación pública del suelo urbano, es decir, actuaciones concretas para obtener un suelo destinado a dotaciones públicas. La forma de llevar a cabo una actuación asistemática o aislada depende de lo que establezca la legislación urbanística autonómica o estatal, según el caso, pero por regla general, se llevan a cabo mediante expropiación, ocupación directa o transferencia de aprovechamiento.

El epígrafe 5.2.4 de la Memoria, se desarrolla el cálculo de la transferencia de aprovechamiento conforme a la técnica urbanística establecida y aplicada en las nuevas actuaciones de edificación.

El artículo 3.5.3, define el Registro de Transferencias de Aprovechamientos y conforme a lo indicado en el artículo 197 de la Ley del Suelo.

Conforme a lo previsto en el artículo 197 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento de Ciudad Real creará un Registro de Transferencias de Aprovechamiento para los fines previstos en dicho artículo.

El destino se debe realizar conforme se indica en la memoria del PGOU, es decir obtener las dotaciones programadas y no adscritas a ninguna Unidad de Ejecución y justificado en la Memoria de Ordenación, Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero.

Cabe indicar que en el enlace siguiente se encuentra la documentación del PGOU que corresponde a la fecha de la aprobación.

<https://www.ciudadreal.es/servicios-municipales/urbanismo/planificacion-y-operaciones-estrategicas/pgou-ciudad-real.html>



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras

Concejalía de Urbanismo

PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

### **C. IDENTIFICACIÓN DE LA TERMINOLOGÍA EN LA LEGISLACIÓN ESTATAL PREVIA A LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA Y EN LA ACTUAL LEGISLACIÓN DE CASTILLA-LA MANCHA.**

Tras la entrada en vigor del PGOU, se producen varias modificaciones legislativas tanto estatales como autonómicas, que inciden en la adecuación y ejecución del PGOU.

En la adquisición del derecho a edificar, debemos concretar que es previa para ejercer plenamente la ejecución sobre el solar de la construcción definida en las normas urbanísticas del PGOU, se ajusta a la legislación estatal y autonómica posterior a la entrada en vigor del mismo.

Así en el artículo 51.1.2.g) de la LOTAU98:

*“g) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.”*

El apartado anterior es compatible con la legislación vigente actual del TRLOTAU10 y sus modificaciones posteriores.

En definitiva, es necesario adquirir los derechos previamente mediante el procedimiento previsto de la TAU, a realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, en la forma dispuesta en esta Ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante y, en su caso, del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística (artículo 51.1.2.b), de la LOTAU98 y TRLOTA10).

Desde el Servicio de Planeamiento, se han realizado las adaptaciones que corresponden con la legislación vigente y que en algunos casos difieren de lo aprobado por el PGOU, quedando plenamente integrados con la legislación vigente en el momento de tramitación de los expedientes, y no solo con la legislación en materia de suelo, urbanismo y ordenación territorial, sino con la sectorial (Medio ambiente, carreteras, procedimiento administrativo,...) tanto estatal como autonómica.

En primer lugar hay que concretar la calificación del suelo y la actuación que procede en cada uno de ellos.

El TRLS92, dispone las Unidades de Ejecución y sectores en actuaciones sistemáticas previstas en el planeamiento en suelo urbano y urbanizable.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras

Concejalía de Urbanismo

PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

En la LOTAU98, las Unidades de Ejecución se denominan Unidades de Actuación, manteniéndose el de Sectores y los ámbitos de aplicación similares: Urbanizable y suelo urbano no consolidado. Esta última categorización, Suelo Urbano no Consolidado, corresponde con las actuaciones sistemáticas de la legislación estatal y se mantiene sus determinaciones con adaptaciones a la legislación estatal en la que prácticamente coinciden.

Las actuaciones asistemáticas, como antes se ha definido, corresponden a ámbitos concretos no adscritos a Unidades de Ejecución en suelo urbano, y por tanto definidos en el planeamiento con unos deberes y derechos, contemplados en la legislación estatal y autonómica. Estas actuaciones asistemáticas se realizan en la categorización de suelo definido en la normativa autonómica como Suelo Urbano no Consolidado y con las condiciones que determinan el PGOU para su desarrollo y ejecución, ya que como determina el planeamiento municipal, en el trámite de nueva edificación se aplica la técnica de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico (TAU) para la obtención de suelo dotacional previsto y de ámbito municipal y no que un propietario asuma particularmente la cesión de una dotación de interés general como queda justificado tanto en la memoria del PGOU con indicación de las dotaciones a desarrollar.

Por definir en la legislación autonómica esta regulación, podemos indicar lo siguiente:

La LOTAU98, establece en su artículo 45.2.A.b):

*“2.- Se clasificarán como suelo urbano no consolidado, quedando sujetos al deber de urbanización en los términos que precise el planeamiento territorial y urbanístico en los siguientes supuestos:*

*A) Los terrenos a que se refiere el apartado A.a) del número anterior, cuando:*

*a) La urbanización que justifique su clasificación no comprenda todos los servicios e infraestructuras previstos por el planeamiento territorial o urbanístico, que deberá precisar, en todo caso, los términos en que deba cumplirse el deber de completar o mejorar la urbanización existente, o, unos y otros no cumplan los requerimientos mínimos establecidos en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.*

*b) El Planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al existente realmente, cuya materialización requerirá, es su caso, la delimitación previa de la pertinente unidad de actuación.*



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras

Concejalía de Urbanismo

PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

*B) Los terrenos a que se refiere el apartado b) de la letra A) del número anterior.”*

Así en el artículo 130.1, se regula las actuaciones edificatorias, donde se indica.

*“1. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora delimitadas a tal fin.”*

Como vemos la ejecución del PGOU, en lo que se refiere a las actuaciones asistemáticas, se contempla en la LOTAU98, artículos 45.2.A.b), en relación a la programación, y 130.1, en relación a la ejecución sobre parcelas.

La técnica del aprovechamiento urbanístico, queda definida en el artículo 73 de la LOTAU98.

Las posteriores modificaciones de la LOTAU y los textos refundidos, han modificado los artículos enunciados anteriormente, así tenemos:

- Ley 1/2003, modifica el artículo 45:

“... ”

*3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:*

*A) Los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número 1, cuando:*

*a) El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 de esta Ley.*

*b) El planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al real preexistente. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.*

*En el caso de inexistencia de aprovechamiento preexistente se considerará un aprovechamiento objetivo de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros*



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras

Concejalía de Urbanismo

PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

*cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario.*

...”

- El Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU10), establece derogaciones y vigencias de legislación en materia de ordenación del territorio y Actividad urbanística, quedando el artículo 45:

“...

3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

A) Los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número 1, cuando:

a) El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 de esta Ley.

b) El planeamiento les atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al del planeamiento anterior. A estos efectos, se estará al asignado por dicho planeamiento siempre que existan las dotaciones correspondientes a dicho aprovechamiento; en caso contrario se estará al preexistente lícitamente realizado. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, siempre que no se supere la atribuida por el planeamiento, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario. Si el planeamiento atribuyera a los terrenos menor edificabilidad se considerará la señalada en el mismo.

...”



**AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL**

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras

Concejalía de Urbanismo

PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

- Por no reincidir en cada una de las modificaciones del TRLOTAU10, el artículo 45.3.A.b) se modificó por la Ley 3/2017, quedando:

“ ...

*b) El planeamiento les atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al preexistente. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.*

*En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario. Si el planeamiento atribuyera a los terrenos o a la zona de ordenación urbanística menor edificabilidad se considerará la señalada en el mismo.*

...”

## **D. CONCLUSIÓN**

El planeamiento municipal es una manifestación de la autonomía local regulada en la ley de bases, en su artículo 25 en relación con el 140 de la Constitución Española que no puede dejarse abandonada sine die, es un instrumento vivo que debe ir adaptándose a las necesidades de la ciudad con referencia en las diversas normativas. La Carta europea de autonomía local consagra expresamente el principio jurídico de subsidiariedad, al señalar, en su artículo 4.3, que el ejercicio de las competencias públicas debe corresponder preferentemente a las autoridades más cercanas a los ciudadanos, proclamando implícitamente la capacidad de los Ayuntamientos para decidir bajo su responsabilidad los asuntos urbanísticos de alcance local.

Bien es cierto, que es un tema cuya aplicación y en consecuencia interpretación se ha realizado desde siempre en el Servicio de Licencias. Que el PGOU debe adaptarse a la normativa vigente, en cuanto a la terminología tampoco es nuevo.

Se ha analizado la parte de evolución normativa para justificar la terminología en lo referente a las técnicas para adquisición de suelo dotacional (como son las TAUS) y actuaciones asistemáticas y la terminología equivalente en la evolución normativa posterior, se justifica en el presente informe, pues es obvio, que el contexto cronológico de nuestro PGOU condiciona la interpretación en cuanto a la aplicación de esta técnica de adquisición de suelo dotacional, ya que nuestro plan



**AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL**

Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Urbanismo e Infraestructuras

**Concejalía de Urbanismo**

**PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS**

general es del año 97, y en Castilla La Mancha nos dimos nuestra primera ley autonómica (de desarrollo) en materia urbanística en el año 1998.

Es necesario, en primer lugar, adquirir los derechos para realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, en la forma dispuesta en la legislación vigente la materialización del aprovechamiento correspondiente previsto por la ordenación urbanística (en el caso que nos ocupa la TAU), podrán realizarse las autorizaciones municipales correspondientes.

La aplicación de la técnica de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico en suelo urbano no consolidado, legislación autonómica, o actuaciones asistemáticas, legislación estatal TRLS92, son correspondientes y el PGOU cumple ambas situaciones, la vigente en el momento de aprobación del instrumento de ordenación municipal, y su adaptación a la normativa autonómica.

Este procedimiento se establece por el incremento de aprovechamiento y obtención de dotaciones de interés general y en cumplimiento del artículo 47 de la Constitución Española.

El destino y registro de las transferencias, no se informa desde este servicio, pero si cabe incidir que debe destinarse preceptivamente a lo determinado por el PGOU y no a nuevas actuaciones que deberán justificarse, tanto técnicamente como con la memoria económico-financiera y actualmente con la memoria de sostenibilidad económica.

No puede obviarse el contexto cronológico desde el punto de vista normativo en que se elaboró el vigente PGOU de Ciudad Real (año 1997 y anteriores y la evolución de la normativa urbanística posterior, tanto a nivel estatal como a nivel de desarrollo por la propia comunidad autónoma), ya que en una competencia exclusiva de la comunidad autónoma como la que es el objeto de este informe, las sucesivas legislaciones urbanísticas de desarrollo han mantenido la esencia de las TAUS como técnica para obtener suelo dotacional como se dispone en el vigente plan general, sin que este instrumento entre en contradicción con la normativa referida, pues la terminología respecto del suelo al que es aplicable tal técnica manifiesta equivalencias en cada modificación del cuerpo normativo autonómico posterior.

**Jefe de Servicio de Planeamiento y  
Supervisión de Proyectos**

**Jefa de Sección Jurídica**

